



# L'OBSERVATOIRE DES CRÉDITS

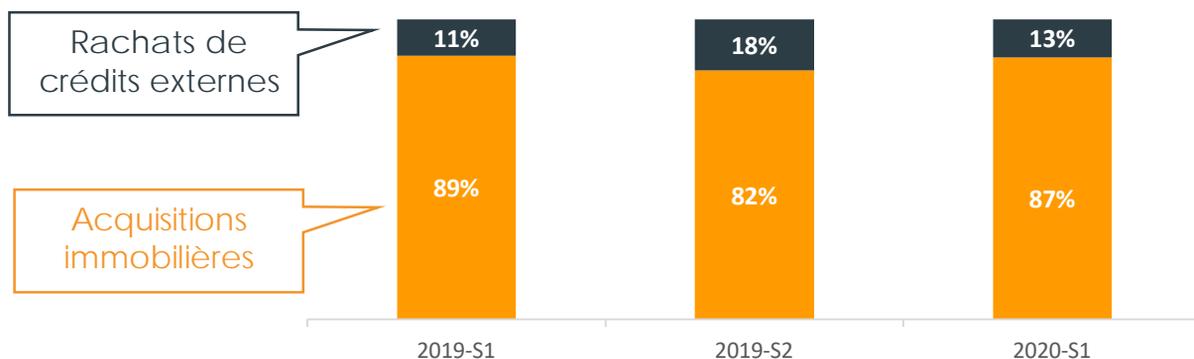
SUPPLÉMENT SEMESTRIEL DE LA MÉTÉO DES TAUX

1<sup>er</sup> semestre 2020



# Évolution du financement immobilier

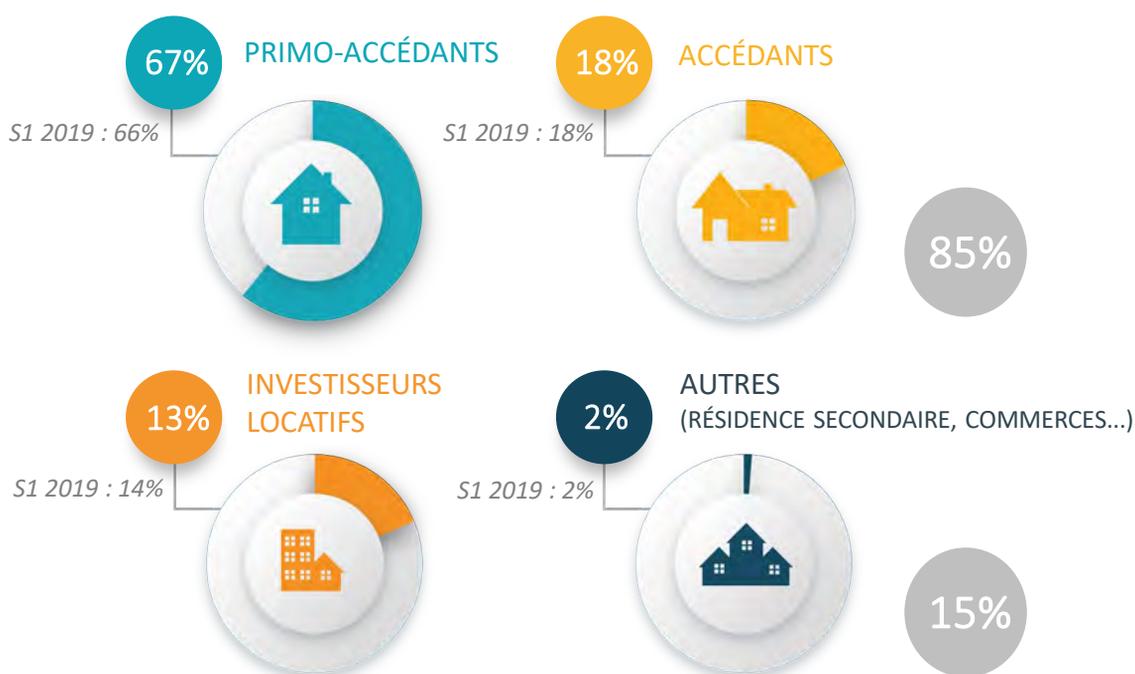
(Dossiers montés par semestre)



Après une hausse de la part des rachats de crédits en fin d'année 2019, la proportion des rachats retrouve le niveau du 1er semestre 2019.

## Répartition des acquéreurs immobiliers

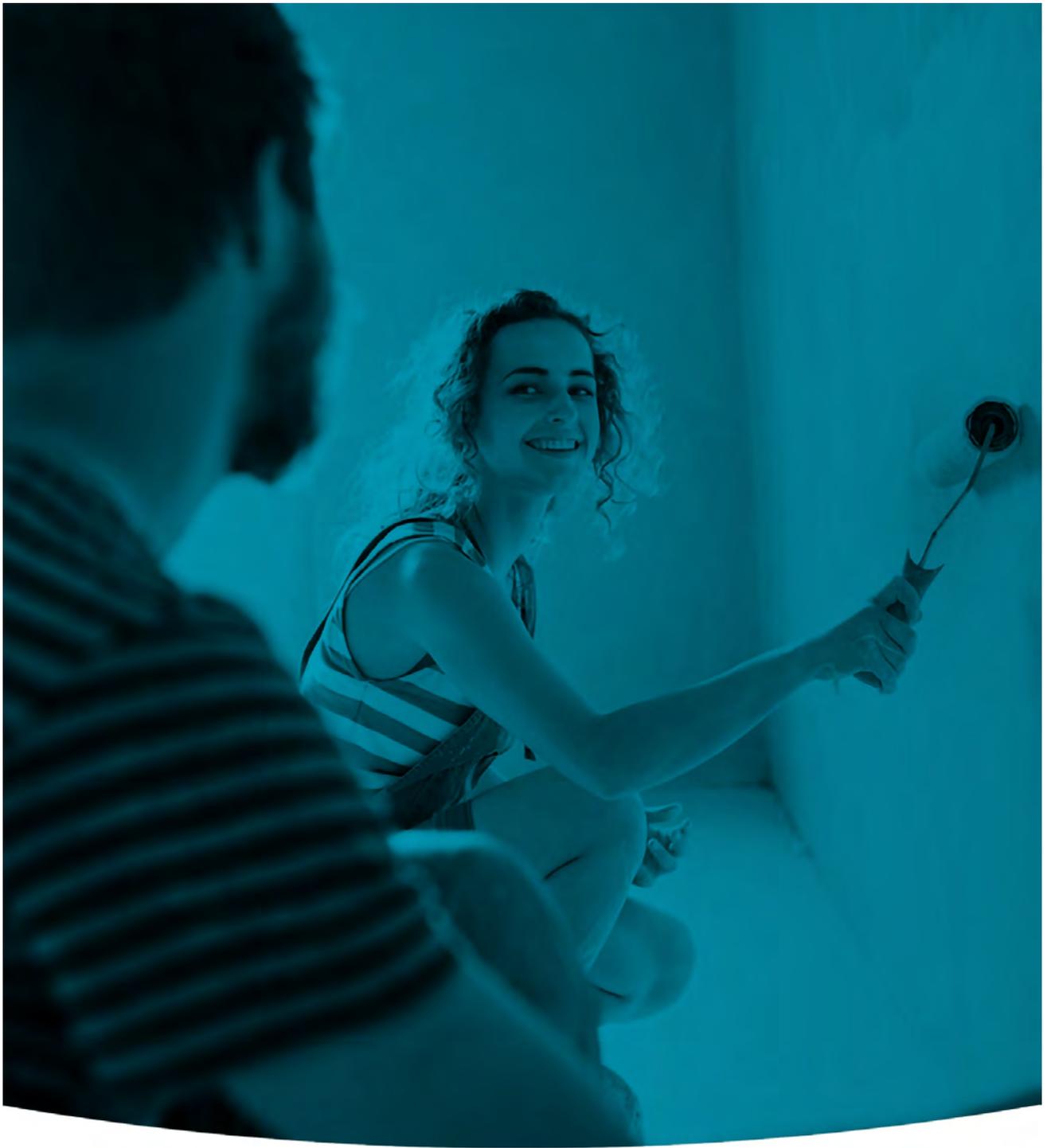
(Dossiers montés sur le 1<sup>er</sup> semestre 2020)



Définitions :

- Primo-Accédants : Acquisition d'une résidence principale – RP – par des clients non propriétaires de leur RP
- Accédants : Acquisition d'une résidence principale par des clients déjà propriétaires de leur RP
- Investisseurs Locatifs : Acquisition d'un bien à usage locatif
- Autres : Acquisition d'une résidence secondaire, d'un bien à usage pro, ou autre

Les clients acquéreurs de résidences principales restent toujours très majoritaires (85% de la clientèle CAFPI), avec une part prépondérante de primo-accédants.



## PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS

# Profil des Primo-Accédants

(Dossiers montés par semestre)

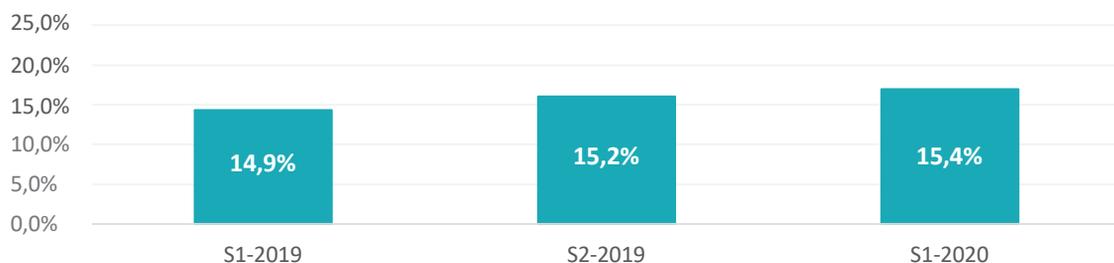
## MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



Évolution depuis 1 an **+4,3%**

Évolution depuis 1 semestre **+1,2%**

## TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an **+0,5 pt**

Évolution depuis 1 semestre **+0,2 pt**

## REVENU ANNUEL MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an **+2,5%**

Évolution depuis 1 semestre **+0,9%**

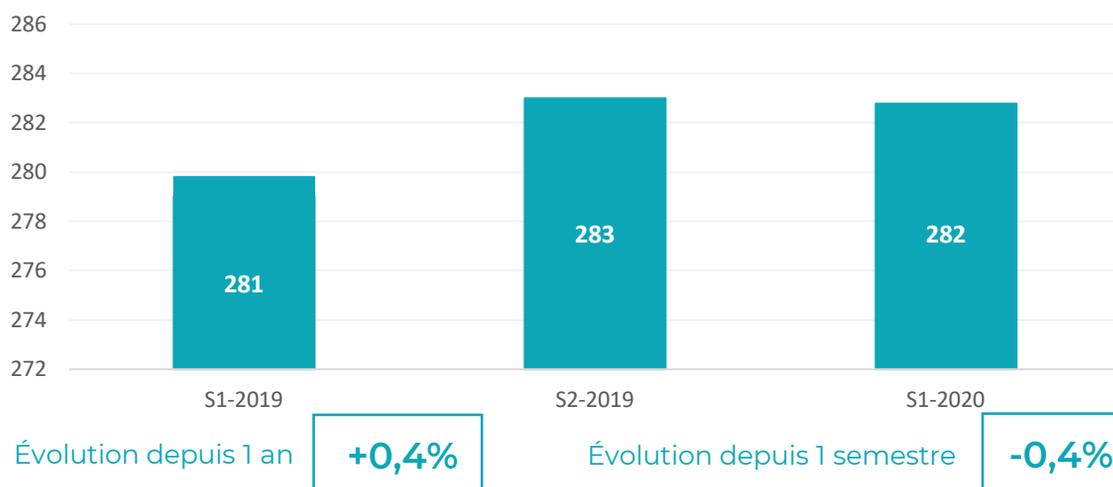
Définition : Taux d'apport = Montant d'apport / Valeur d'acquisition du bien

Au niveau des primo-accédants, les montants empruntés et les montants d'apport continuent leur progression (taux d'apport stable). On note également une légère hausse des revenus vs N-1 (+1 000€).

# Profil des Primo-Accédants

(Dossiers montés par semestre)

## DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)



## RÉPARTITION DES PRÊTS PAR DURÉE INITIALE

Durée des prêts	Moins de 15 ans	15 ans	Entre 15 et 20 ans	20 ans	Entre 20 et 25 ans	25 ans	Plus de 25 ans	Ensemble
S1-2019	2,2%	4,0%	2,3%	15,1%	3,3%	69,2%	3,9%	100%
S2-2019	1,8%	3,5%	2,4%	15,1%	2,7%	70,5%	4,0%	100%
S1-2020	2,0%	3,7%	2,0%	13,9%	4,1%	71,0%	3,3%	100%

Les prêts négociés sur 25 ans et plus concernent toujours  $\frac{3}{4}$  des primo-accédants depuis 2019. Cependant, on observe un léger recul des prêts ayant une durée supérieure à 25 ans (-0,7 pt par rapport au semestre dernier), mettant en lumière le durcissement des conditions bancaires.

# Profil des Primo-Accédants

(Dossiers montés par semestre)

## ENDETTEMENT EXPRIMÉ EN ANNÉES DE REVENUS



Évolution depuis 1 an

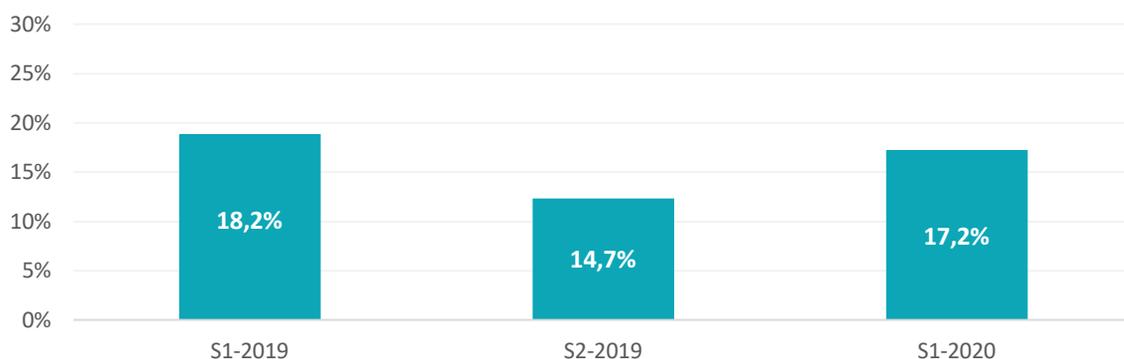
**+47 jours**

Évolution depuis 1 semestre

**+11 jours**

Définition : Endettement en Années de revenus = Montant de l'emprunt / Revenu annuel de la famille

## PART DES DOSSIERS DE PRÊTS À TAUX ZÉRO (PTZ)



Évolution depuis 1 an

**-1 pts**

Évolution depuis 1 semestre

**+2,5 pts**

L'endettement exprimé en nombre d'années de revenus continue sa progression. Par ailleurs, la part des prêts à taux zéro ayant diminué en cette fin d'année 2019 (-3,5 pts par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019), repart à la hausse en ce début d'année 2020.

# Profil des Primo-Accédants

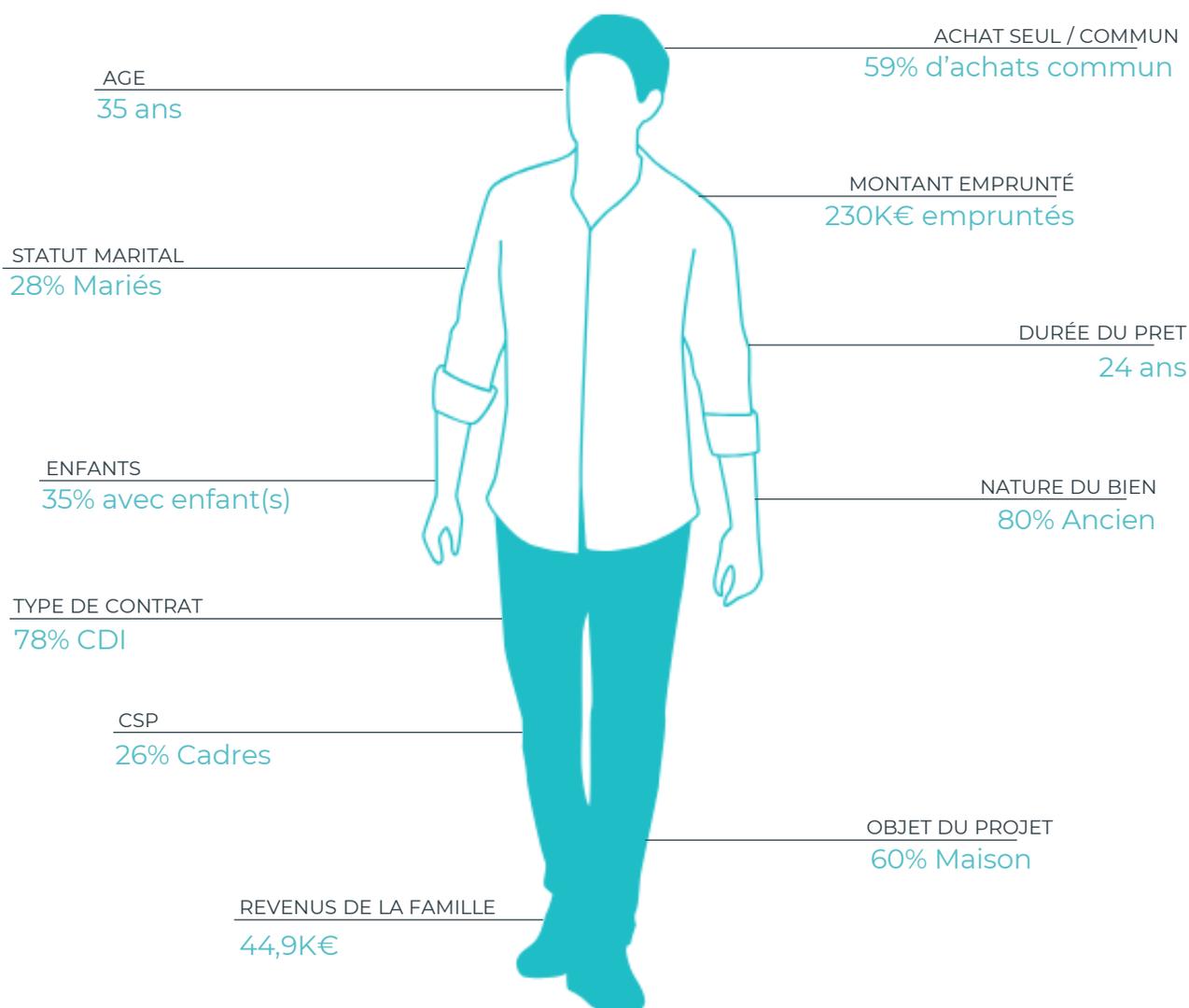
(Dossiers montés par semestre)

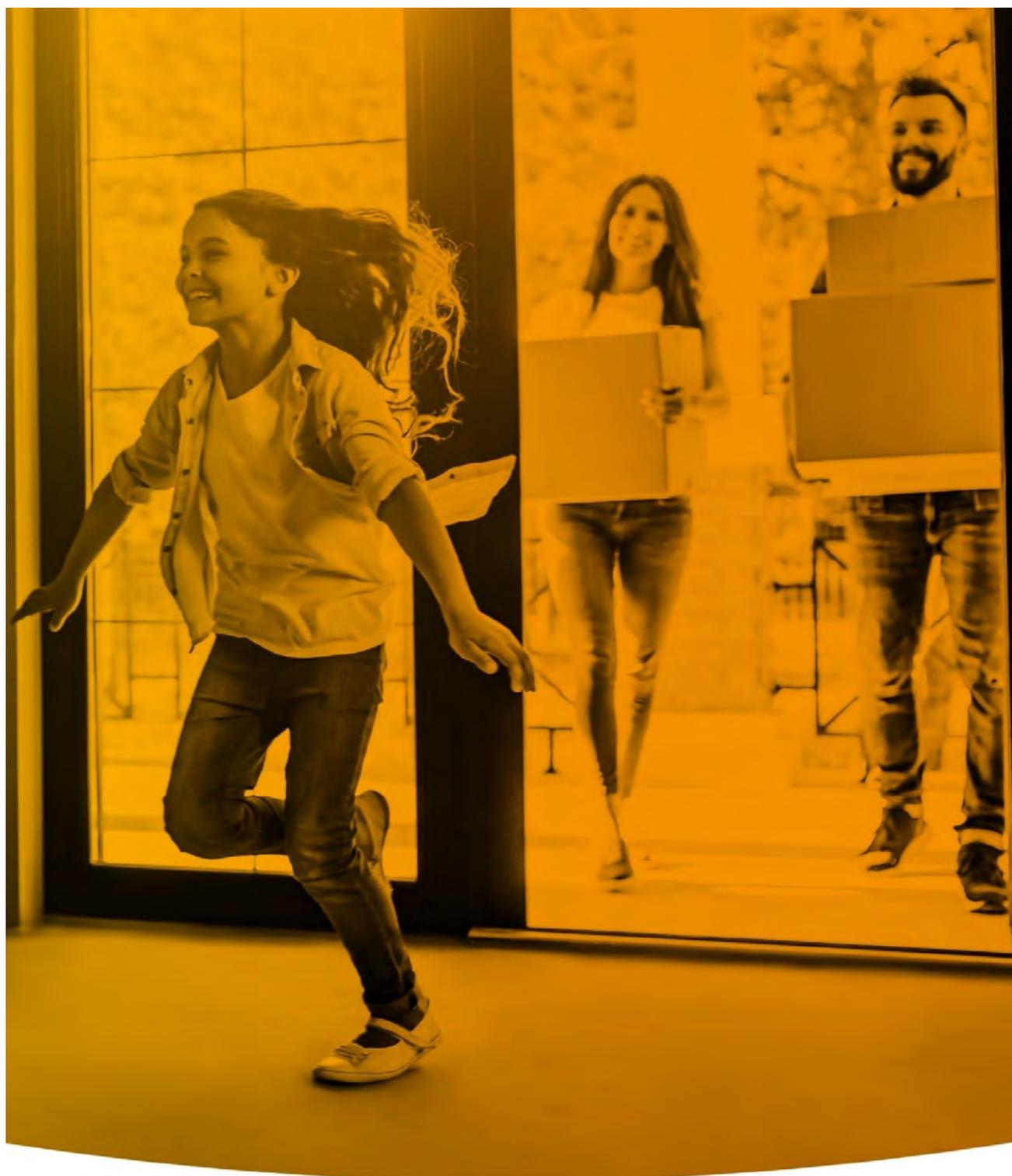
	S1-2019	S2-2019	S1-2020
AGE MOYEN	35 ans	35 ans	35 ans
% CADRES	23%	25%	26%
% CDI	76%	78%	78%
% MARIÉS	27%	26%	28%
% AVEC ENFANTS	33%	31%	35%
% ACHAT COMMUN	59%	57%	59%
% ACHAT MAISON	59%	59%	60%
% ACHAT ANCIEN	81%	82%	80%

Le profil des primo-accédants évolue peu sur 1 an. On note toutefois une nouvelle hausse de la part de cadres et de CDI.

# Profil des Primo-Accédants

(1<sup>er</sup> semestre 2020)





## PROFIL DES ACCÉDANTS

# Profil des Accédants

(Dossiers montés par semestre)

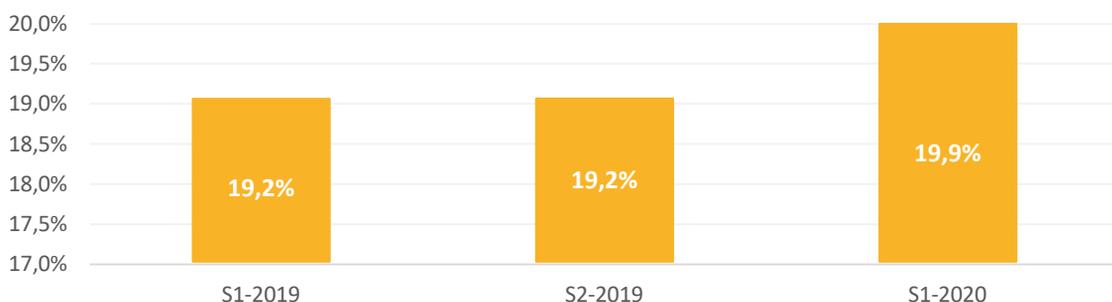
## MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



Évolution depuis 1 an **+1,8%**

Évolution depuis 1 semestre **+1,9%**

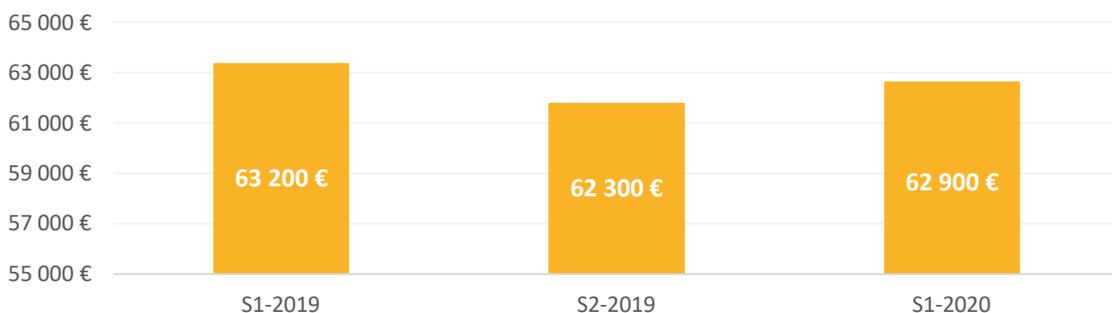
## TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an **+0,7 pt**

Évolution depuis 1 semestre **+0,7 pt**

## REVENU ANNUEL MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an **-0,5%**

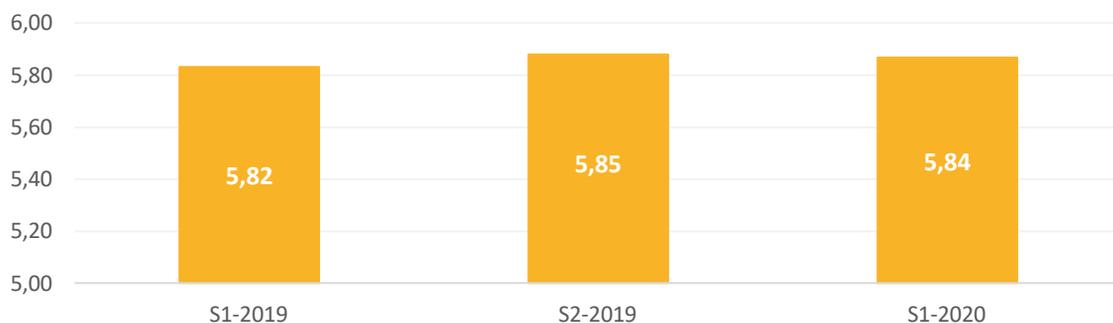
Évolution depuis 1 semestre **+1%**

Au niveau des accédants, les montants empruntés augmentent en ce début d'année 2020, tout comme le taux d'apport. Parallèlement, les revenus sont assez stables depuis 2019.

# Profil des Accédants

(Dossiers montés par semestre)

## ENDETTEMENT EXPRIMÉ EN ANNÉES DE REVENUS

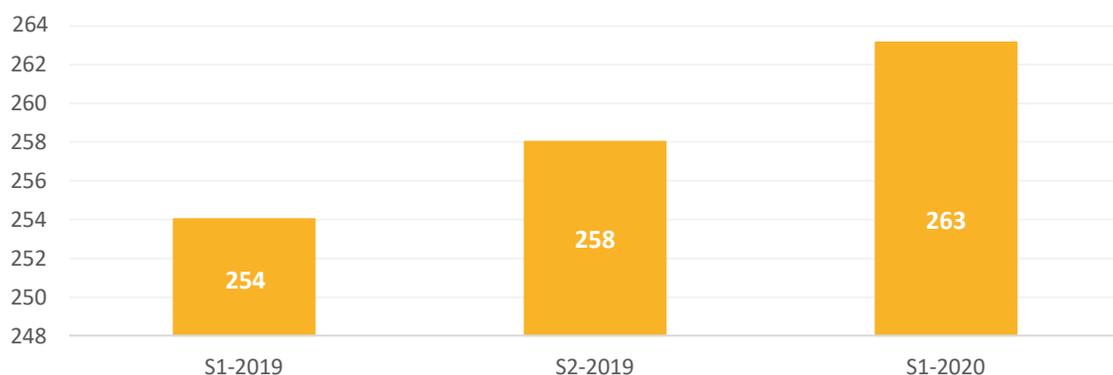


Évolution depuis 1 an **+8 jours**

Évolution depuis 1 semestre **-3 jours**

Définition : Endettement en Années de revenus = Montant de l'emprunt / Revenu annuel de la famille

## DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)



Évolution depuis 1 an **+3,5%**

Évolution depuis 1 semestre **+1,9%**

## RÉPARTITION DES PRÊTS PAR DURÉE INITIALE

Durée des prêts	Moins de 15 ans	15 ans	Entre 15 et 20 ans	20 ans	Entre 20 et 25 ans	25 ans	Plus de 25 ans	Ensemble
S1-2019	9,3%	9,6%	4,8%	21,0%	3,9%	48,6%	2,8%	100%
S2-2019	8,2%	8,4%	4,3%	21,5%	2,6%	52,2%	2,8%	100%
S1-2020	6,7%	7,4%	3,7%	20,7%	4,5%	54,2%	2,8%	100%

L'endettement exprimé en nombre d'années se stabilise chez les accédants. La durée initiale des prêts continue d'augmenter, avec une hausse de la part des crédits de plus de 20 ans (+4 pts en 1 semestre sur les durées de 21 à 25 ans).

# Profil des Accédants

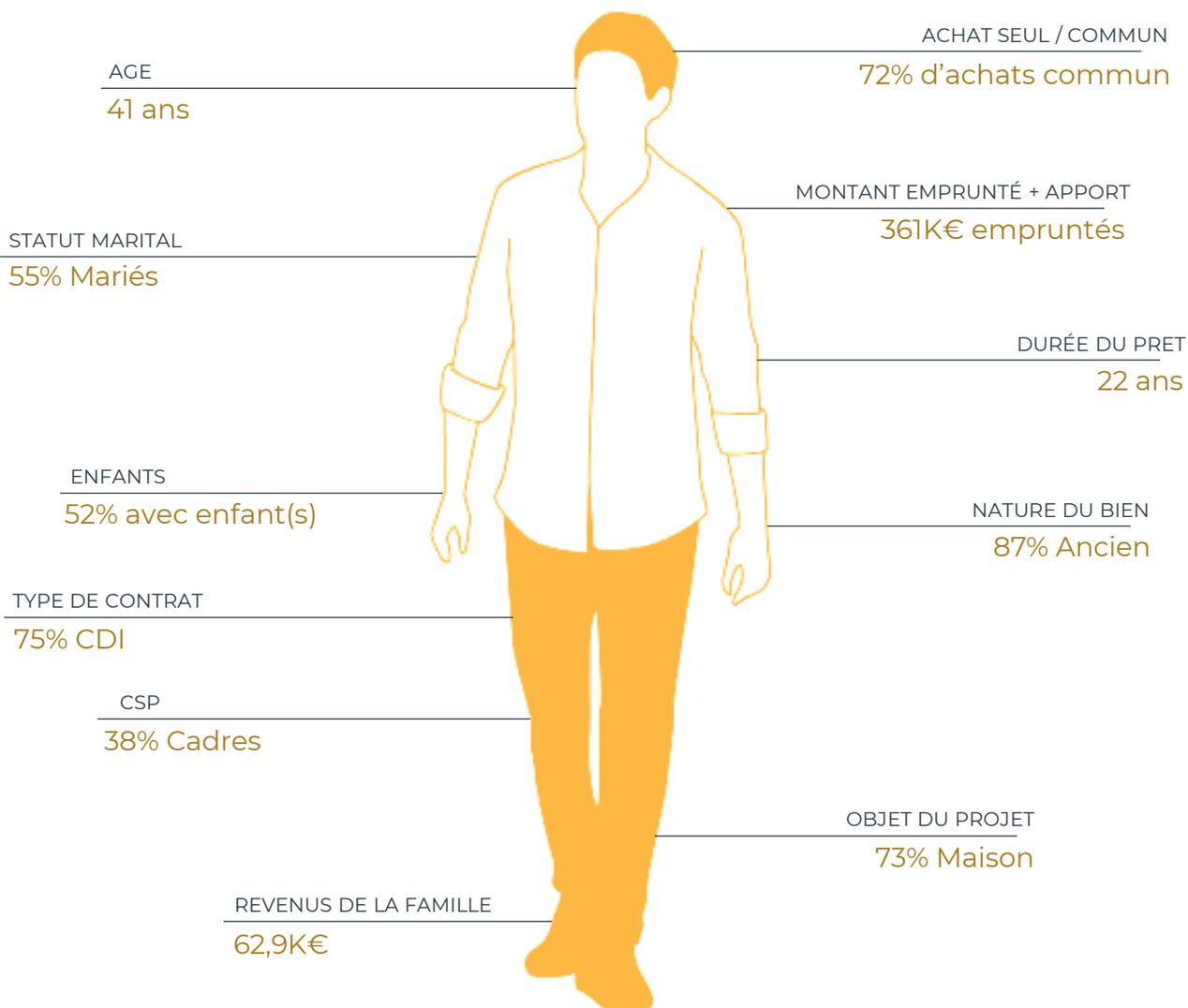
(Dossiers montés par semestre)

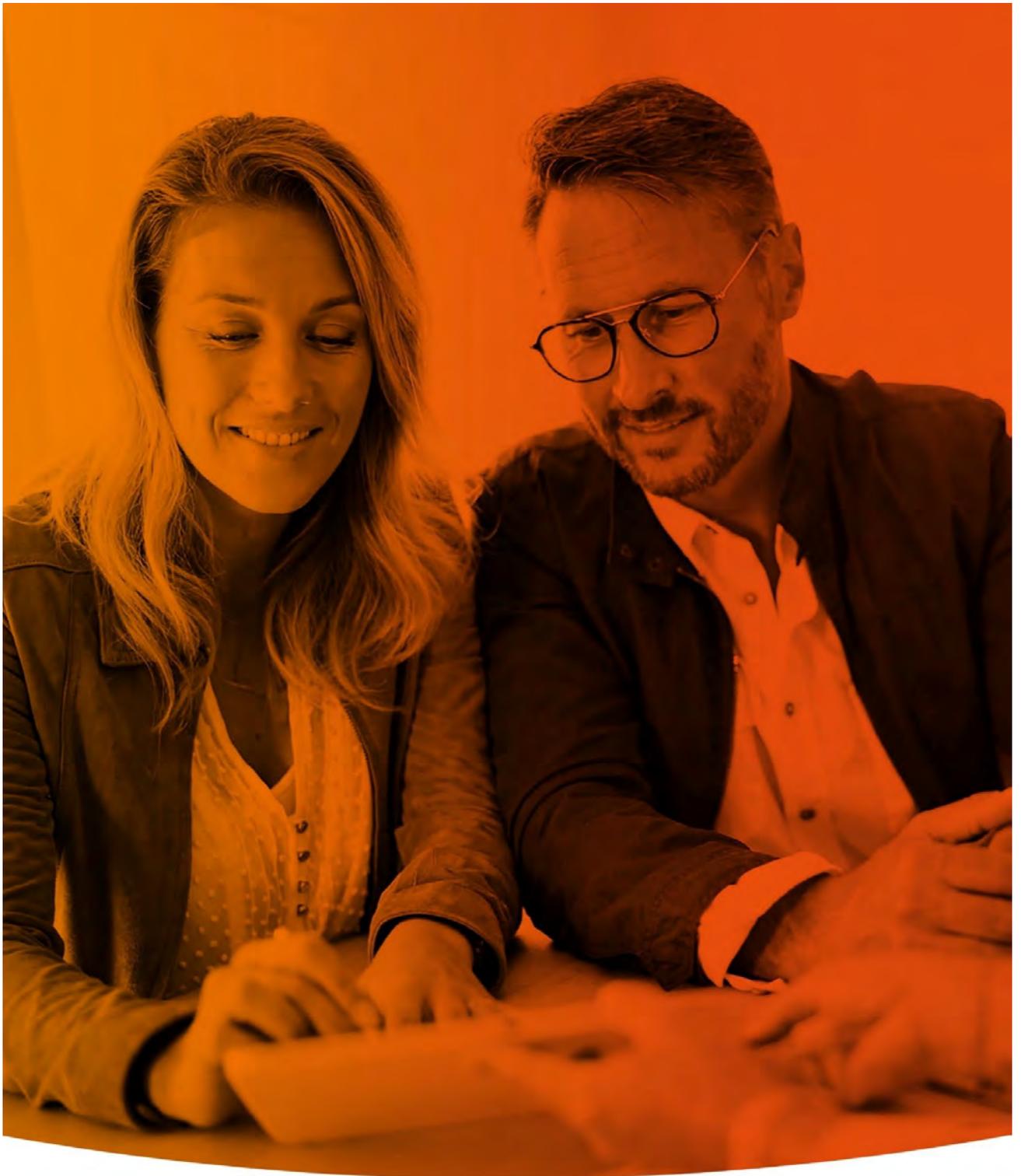
	S1-2019	S2-2019	S1-2020
AGE MOYEN	41 ans	41 ans	41 ans
% CADRES	37%	36%	38%
% CDI	71%	74%	75%
% MARIÉS	51%	50 %	50%
% AVEC ENFANTS	53%	51%	55%
% ACHAT COMMUN	73%	72%	72%
% ACHAT MAISON	72%	73%	73%
% ACHAT ANCIEN	89%	88%	87%

Le profil des accédants est quasiment similaire depuis 1 an. On notera tout de même une légère hausse de la part des emprunteurs en CDI (+4 pts en 1 an).

# Profil des Accédants

(1er semestre 2020)





## PROFIL DES INVESTISSEURS LOCATIFS

# Profil des Investisseurs locatifs

(Dossiers montés par semestre)

## MONTANT MOYEN EMPRUNTÉ



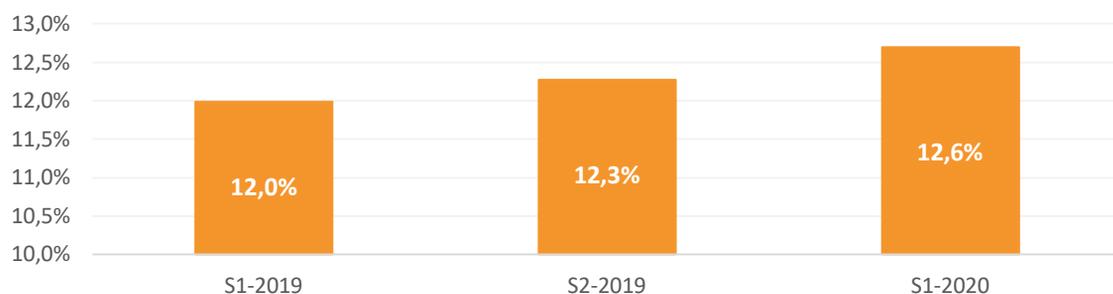
Évolution depuis 1 an

**+7%**

Évolution depuis 1 semestre

**+1,9%**

## TAUX D'APPORT MOYEN



Évolution depuis 1 an

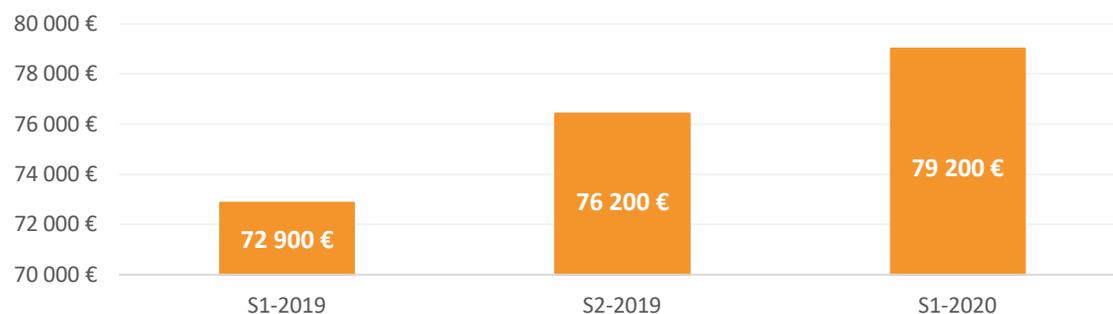
**+0,6 pt**

Évolution depuis 1 semestre

**+0,3 pt**

Définition : Taux d'apport = montant d'apport / Valeur d'acquisition du bien

## REVENU ANNUEL MOYEN PAR FAMILLE



Évolution depuis 1 an

**+8,6%**

Évolution depuis 1 semestre

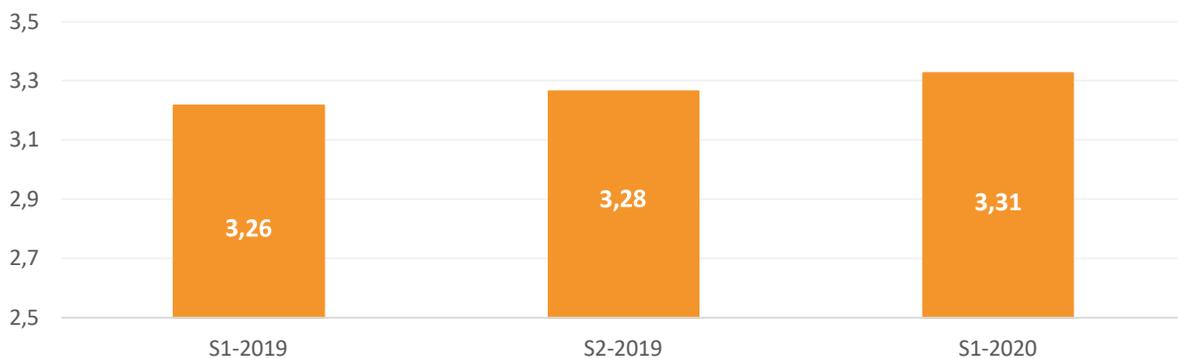
**+3,9%**

Au niveau des investisseurs locatifs, les montants empruntés et les revenus ont significativement augmenté depuis 2019 (+7% et +8,6% en un an).

# Profil des Investisseurs locatifs

(Dossiers montés par semestre)

## ENDETTEMENT EXPRIMÉ EN ANNÉES DE REVENUS



Évolution depuis 1 an

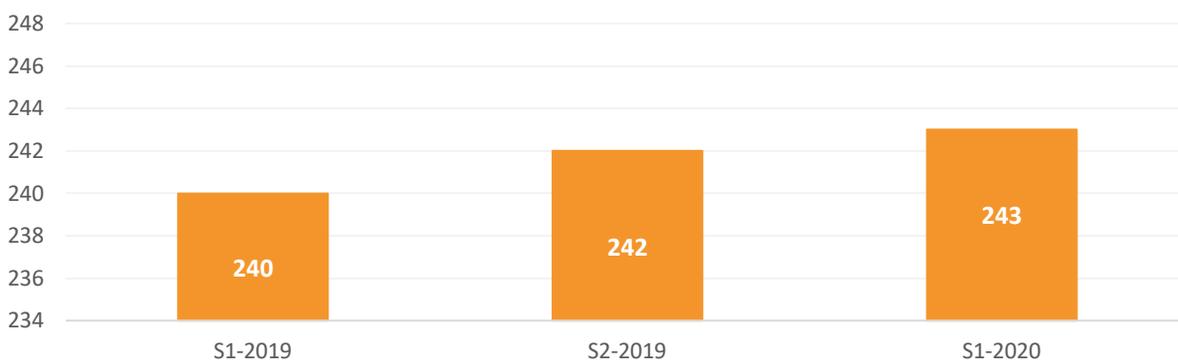
**+18 jours**

Évolution depuis 1 semestre

**+11 jours**

Définition : Endettement en années de revenus = Montant de l'emprunt / Revenu annuel de la famille

## DURÉE INITIALE DU PRÊT (MOYENNE EN MOIS)



Évolution depuis 1 an

**+1,3%**

Évolution depuis 1 trimestre

**+0,4%**

## RÉPARTITION DES PRÊTS PAR DURÉE INITIALE

Durée des prêts	Moins de 15 ans	15 ans	Entre 15 et 20 ans	20 ans	Entre 20 et 25 ans	25 ans	Plus de 25 ans	Ensemble
S1-2019	7,4%	12,1%	6,9%	44,2%	6,9%	20,2%	2,3%	100%
S2-2019	7,2%	11,8%	5,2%	45,1%	6,9%	21,1%	2,7%	100%
S1-2020	5,6%	11,2%	6,0%	46,2%	8,9%	19,3%	2,8%	100%

L'endettement exprimé en nombre d'années est en légère hausse chez les investisseurs locatifs. Parallèlement, la durée initiale des prêts continue d'augmenter avec une part grandissante de prêts réalisés entre 20 et 24 ans (+3,1 pts par rapport au semestre dernier).

# Profil des Investisseurs locatifs

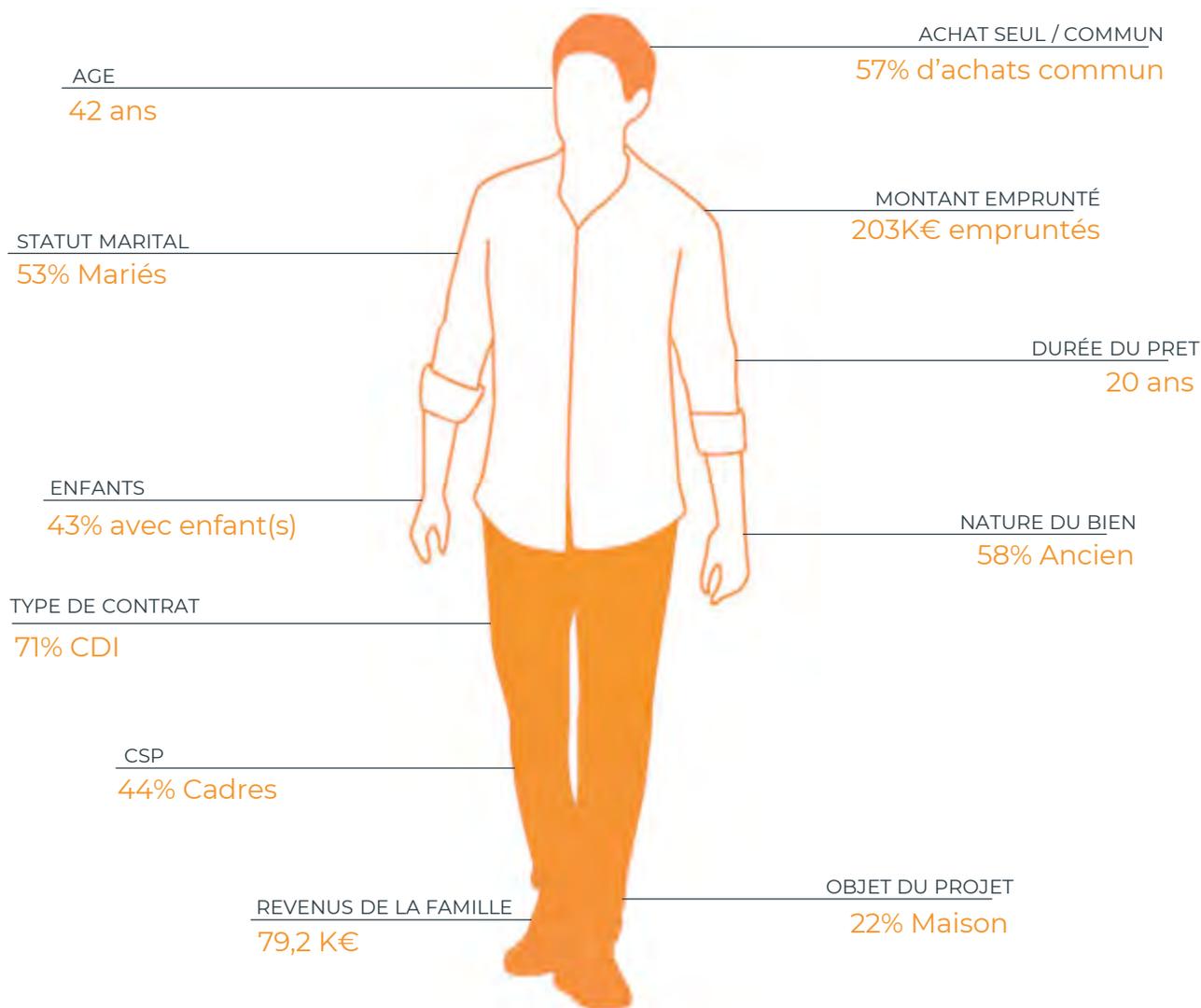
(Dossiers montés par semestre)

	S1-2019	S2-2019	S1-2020
AGE MOYEN	41 ans	42 ans	42 ans
% CADRES	43%	46%	44%
% CDI	72%	72%	71%
% MARIÉS	50%	54%	53%
% AVEC ENFANTS	37%	41%	43%
% ACHAT COMMUN	56%	58%	57%
% ACHAT MAISON	23%	22%	22%
% ACHAT ANCIEN	59%	58%	58%

Chez les investisseurs locatifs, le profil est quasiment similaire depuis 1 an. On notera tout de même une hausse de la part des emprunteurs ayant des enfants (+6 pts en 1 an).

# Profil des Investisseurs locatifs

(1<sup>er</sup> semestre 2020)





## OBSERVATOIRE DES RÉGIONS

## Montant emprunté par région

(dossiers montés par semestre)

	2020-S1	%2019-S2	%2019-S1
PARIS	481 000	1,3%	9,0%
PETITE COURONNE	373 200	8,3%	10,6%
GRANDE COURONNE	276 800	6,1%	5,5%
AUVERGNE-RHONE-ALPES	233 400	0,0%	0,2%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	171 300	-2,7%	1,8%
BRETAGNE	203 800	5,8%	5,4%
CENTRE-VAL DE LOIRE	199 700	5,8%	12,7%
CORSE	205 300	-10,0%	-11,0%
DROM-COM	232 700	3,0%	-1,0%
GRAND EST	218 800	6,7%	8,4%
HAUTS DE France	212 200	1,8%	5,3%
NORMANDIE	188 200	3,3%	3,0%
NOUVELLE AQUITAINE	212 700	0,1%	2,2%
OCCITANIE	213 700	5,3%	7,4%
PAYS DE LA LOIRE	198 400	2,6%	5,6%
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	256 100	4,2%	5,9%
<b>FRANCE</b>	<b>251 500</b>	<b>2,4%</b>	<b>4,1%</b>

Dans l'ensemble, nous observons une hausse du montant emprunté, à l'exception de la Corse où l'on observe une forte chute (-10% en un semestre).

## Montant moyen emprunté par objet (Dossiers montés par semestre)

	ACHAT APPARTEMENT			ACHAT MAISON		
	2020-S1	%2019-S2	%2019-S1	2020-S1	%2019-S2	%2019-S1
PARIS	518 200	2,2%	6,1%	NS	NS	NS
PETITE COURONNE	333 900	9,4%	12,2%	508 500	7,9%	10,6%
GRANDE COURONNE	201 000	2,3%	2,1%	337 400	6,5%	6,9%
AUVERGNE-RHONE-ALPES	200 800	-3,6%	-0,9%	253 300	-1,4%	-0,3%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	122 600	-3,8%	-1,8%	187 200	-1,7%	4,6%
BRETAGNE	165 700	5,1%	2,4%	214 700	6,5%	6,1%
CENTRE-VAL DE LOIRE	150 600	12,2%	15,6%	195 700	-1,9%	4,7%
CORSE	177 500	-1,8%	-3,7%	252 000	-11,5%	-11,9%
DROM-COM	167 200	-1,2%	-4,6%	244 300	-1,8%	-5,1%
GRAND EST	170 500	1,7%	6,4%	241 600	8,5%	9,5%
HAUTS DE France	191 800	15,8%	17,2%	219 500	0,6%	6,2%
NORMANDIE	148 700	10,5%	6,0%	194 000	1,6%	2,4%
NOUVELLE AQUITAINE	171 500	-7,0%	-0,1%	225 000	2,3%	4,5%
OCCITANIE	174 600	2,9%	7,3%	232 700	3,8%	5,5%
PAYS DE LA LOIRE	180 800	6,0%	15,7%	200 100	1,3%	3,5%
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	192 800	-3,1%	2,6%	336 400	8,7%	7,1%
<b>FRANCE</b>	<b>245 400</b>	<b>1,8%</b>	<b>4,3%</b>	<b>255 500</b>	<b>2,7%</b>	<b>3,5%</b>

Au global, que ce soit pour l'achat d'une maison ou d'un appartement, le montant emprunté a augmenté que ce soit par rapport au semestre dernier (environ +2%) ou l'année dernière (environ +4%). Cependant, on observe une forte chute du montant emprunté pour l'achat de maisons en Corse (-11,5% vs S2-2019).

## Taux d'apport moyen par région (dossiers montés par semestre)

	2020-S1	2019-S2	2019-S1
PARIS	26,8%	24,4%	24,6%
PETITE COURONNE	18,6%	17,4%	17,7%
GRANDE COURONNE	14,7%	13,8%	14,0%
AUVERGNE-RHONE-ALPES	18,6%	18,3%	17,0%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	12,5%	11,6%	12,7%
BRETAGNE	16,3%	18,0%	16,0%
CENTRE-VAL DE LOIRE	12,4%	12,3%	13,0%
CORSE	14,3%	13,3%	12,4%
DROM-COM	10,4%	10,5%	10,5%
GRAND EST	11,8%	11,2%	11,4%
HAUTS DE France	13,8%	11,9%	13,5%
NORMANDIE	13,8%	13,4%	13,0%
NOUVELLE AQUITAINE	17,3%	18,0%	16,3%
OCCITANIE	16,2%	15,0%	13,9%
PAYS DE LA LOIRE	15,0%	14,9%	14,2%
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	16,9%	17,2%	17,2%
<b>FRANCE</b>	<b>16,1%</b>	<b>15,7%</b>	<b>15,5%</b>

Nous observons une légère hausse des taux d'apport, avec peu de fluctuations sur l'année dans les différentes régions.

Définition : Taux d'apport = montant d'apport / Valeur d'acquisition du bien

# CAFPI %

EXPERT EN CRÉDITS



CRÉDIT IMMO | REGROUPEMENT DE CRÉDITS | CRÉDIT PRO | CRÉDIT INTERNATIONAL | ASSURANCE EMPRUNTEUR | CRÉDIT CONSO

Document exclusivement réservé aux professionnels - CAFPI SA, siège social : 28 route de Corbeil - 91700 Ste Geneviève des Bois - Tél. 01 69 51 00 00 - E-mail : [cafpi@cafpi.fr](mailto:cafpi@cafpi.fr) - S.A à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 11 395 600 euros - SIREN N° 510 302 953 - RCS EVRY - N° DE GESTION 2009 B 00365 - CODE APE 6619 B - ORIAS 09047385 - RC.I.O.B N° 57437750 - Courtier en opérations de banque et en assurance - Membre de l'APIC, Association Professionnelle des Intermédiaires en Crédits - Retrouvez l'ensemble de nos partenaires bancaires sur [www.cafpi.fr](http://www.cafpi.fr)